

PLANINITIATIV

Forslag til detaljreguleringsplan for Bø Handelspark



Kunde: Bø Handelspark AS

Prosjekt: Bø Handelspark - regulering

Prosjektnummer: 10211644-001

Rev.: 0

Dato 09.08.2021

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
2	Formålet med planen	3
3	Planområdet og virkninger	3
3.1	Forslag til plangrense	3
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	3
5	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser	3
6	Forholdet til andre planer	3
7	Medvirkningsprosesser / interessekonflikter	4
8	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen	4
9	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	5
10	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	5

1 Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. På vegne av forslagstiller, Bø Handelspark, oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering vedrørende Bø Handelspark.

2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidet handelsaktivitet i tråd med vedtatt kommuneplan for Midt-Telemark kommune.

3 Planområdet og virkninger

Avgrensning av planområdet skal være i tråd med gjeldende reguleringsplan, Grivi studenthjem er det ikke nødvendig å inkludere i planarbeidet.

Hoveddelen av planområdet består i gnr/bnr 47/274. Også bnr 343 og 349, samt deler av bnr 3 og 356 vil bli tatt med i planavgrensingen.

Området består av den eksisterende delen av handelsparken, samt det ubebygde Grivijordet. Kantsonen mot bekk tas med i planområdet, det er ikke planlagt aktiviteter i denne.

3.1 Forslag til plangrense

Plangrense foreslåes ut fra praktiske hensyn om å kunne oppheve mest mulig av den gjeldende reguleringsplanen «Reguleringsplan for Bustad- og industriområdet Grivi». Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Midt Telemark kommune. Hele den gjeldende planen kan inkluderes, dersom dette er formålstjenlig for kommunen.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er hovedsakelig nybygget for Biltema, som skal reguleres. Planforslaget vil forholde seg til grensene for utnytting i vedtatt kommuneplan. Infrastruktur reguleres i den grad kommunen finner det som nødvendig. Planforslaget vil ta stilling til overvannshåndtering og tiltak for mobilitet.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

Utbygging vil ha et omfang innenfor gjeldende reguleringsplan, det er handelsaktiviteten som er det nye elementet. Virkningen på de fysiske omgivelsene vil dermed ikke skille seg fra gjeldende plan, aktiviteten vil derimot ha en annen form for påvirkning mot omgivelsen. Området vil få en større andel kundetraffikk, og trolig en mindre andel tungtrafikk.

6 Forholdet til andre planer

Regionalplan

Tiltaket vil være i strid med areal- og transportplanen for Telemark. Dette er imidlertid avklart i prosessen rundt rullering av kommuneplanen for Midt-Telemark.

Kommuneplan for Midt-Telemark

Forretningsområdet FO1 i kommuneplanen hjemler inntil 12.000 m² detaljhandel, resterende tillatt utnytting må være plasskrevende. Reguleringsplanarbeidet vil forholde seg til denne føringen.

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Bustad- og industriområdet Grivi, vedtatt 27.03.2006, hjemler aktivitetene lett industri- og / eller håndverksbedrifter, entreprenørvirksomhet, kontorlokaler og annen tyngre handelsvirksomhet på inntil 50% BYA. Det er gjort 3 endringer av reguleringsplanen, og gitt 2 dispensasjoner. Største dispensasjon fra bestemmelsene ble vedtatt desember 2014, slik at Biltema kunne bli etablert i Handesparken. Samtidig ble det fremmet krav om opparbeiding av nytt kryss mellom RV36 og Valenvegen.

Evt. andre retningslinjer som bør diskuteres på oppstartsmøtet

Retningslinje om analyser av lokale og regionale konsekvenser i vedtatt kommuneplan bør diskuteres i oppstartsmøtet.

7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og digitalt varsel til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens og Swecos nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.
- På grunn av den store interessen i offentligheten bør det gjennomføres informasjonsmøte. Sweco ønsker tilbakemelding på tidspunktet kommunen vurderer møtet som mest formålstjenlig: Ved oppstart, underveis i planarbeidet, ved høring.

Potensielle interessekonflikter er følgende:

- Handelsaktivitet i Bø sentrum

8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Barn og unges interesser	Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges interesser. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.	
Vann og avløp, inkludert overvann	Det vil bli utarbeidet egen VA-rammeplan for tiltaket. Overvannshåndtering vil bli skissemessig utredet i forbindelse med dette.	

Naturmangfoldloven og kulturminneloven	Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser for naturmangfold eller kulturmiljø/kulturminner. Dette utredes som normalt i planarbeidet.	
---	---	--

9 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Området ligger i aktsomhetsområde for flom, og er ikke kartlagt på reell flomfare. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II. Tiltaket er konsekvensutredet i forbindelse med nylig vedtatt kommuneplan.

I gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til forretning. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.